

감정평가서

APPRAISAL REPORT

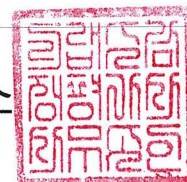
건명: 우영수 소유물건(2025타경20503)

의뢰인: 창원지방법원 마산지원 사법보좌관
김수영

감정평가서번호: R1-2504-1-028

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

리랩스감정평가사사무소



(구분건물)감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사
박재우

朴 宰 右



감정평가액	사억칠천칠백만원정 (₩477,000,000)		
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 김수영	감정평가 목적	법원경매
제출처	창원지방법원 마산지원 경매2계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	우영수 (2025타경20503)	감정평가 조건	-
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간 작성일
기타 참고사항	-	2025.04.24	2025.04.23 ~ 2025.04.24 2025.05.07

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	477,000,000
	이	하	여	백		
합 계					₩477,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 경상남도 창원시 마산합포구 현동 소재 “현동초등학교” 북서측에 위치하는 「중앙빌딩」 제1층 제107호(근린생활시설)에 대한 법원경매목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건 현황

경상남도 창원시 마산합포구 현동 371 「중앙빌딩」
[도로명주소] 경상남도 창원시 마산합포구 현동로 50

이용상황	제2종근린생활시설, 운동시설,위락시설	사용승인일자	2016.01.20.
건물의 구조 및 층수/ 시공 및 관리상태	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지하2층,지상6층/보통	배후지의 상태 및 규모	32개호
용도지역	일반상업지역	기 타	-

일련 번호	구 분	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	계약면적(m ²)	대지지분(m ²)	전용율(%)
1	제1층 제107호	54.60	35.2071	89.8071	17.2179	60.80

3. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 04월 24일입니다.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 04월 23~24일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 기준가치 및 감정평가 조건

1. 기준가치 결정 및 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등(이하 “대상물건” 이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정당한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되 감정평가목적 을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 감정평가 조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없습니다.

3. 특이 및 유의 사항

없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가 방법의 적용

구분소유권의 평가방법은

- ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여, 유사거래사례를 대상 부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 거래사례비교법,
- ② 대상 구분소유권이 장래 산출한 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 가액을 구하는 수익환원법,
- ③ 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 1동 전체의 가격을 구한 후 층별·향별·위치별 효용요인을 반영하여 대상구분소유권에 배분하는 방법 등이 있습니다.

2. 대상물건에 적용한 주된 평가방법과 합리성 검토

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거, **거래사례비교법**을 적용하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 대상물건은 상업용 구분건물로서 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 객관적이고 적절한 수익 및 환원율의 파악이 어려워 수익환원법의 적용이 곤란한 바, 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 어려운 것으로 판단됩니다.

3. 그 밖의 감정평가 관련 사항

없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가액 산출 과정

가. 평가 개요

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별·향별·위치별 효용요인, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 기타 가격형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였습니다.

나. 감정평가액 결정에 참고한 자료

(1) 유사 물건의 거래사례

(창원시)

(자료출처 : 등기사항전부증명서 등)

구 분	거래사례 1.	거래사례 2.	거래사례 3.
소재지·건물명칭	마산합포구 우산동 92 힐링파크	마산합포구 현동 710 현동제이에스빌딩	마산회원구 현동 377 현동주상가
용도지역	일반상업지역	제2종 일반주거지역	일반상업지역
층·호수	힐링파크동 1층 000호	1층 000호	1층 000호
사용승인일	2017.09.05.	2016.11.02.	2015.11.04.
전유면적(m ²)	48.15	55.55	62.93
거래가액	378,300,000	450,000,000	600,000,000
전유면적 기준단가(원/m ²)	@7,856,698	@8,100,810	@9,534,403
거래시점	2021.11.03.	2023.09.22.	2022.09.23.
비 고	실거래	실거래	실거래

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 유사 물건의 평가사례

(창원시)

(자료출처 : KAPA-HUB)

구 분	평가사례 1.
소재지 · 건물명칭	마산합포구 현동 371 중앙빌딩
용도지역	일반상업지역
층 · 호수	1층 000호
사용승인일	2016.01.20.
전유면적(㎡)	59.80
평가가액	486,000,000
전유면적 기준단가(원/㎡)	@8,127,090
기준시점	2022.12.01.
비 고	조세

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 감정평가액 산출근거

(1) 비교 거래사례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 평가선례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 <거래사례 2>를 선정하였습니다.

(참원시)

(자료출처 : 등기사항전부증명서 등)

구 분	거래사례 2.
소재지 · 건물명칭	마산합포구 현동 710 현동제이에스빌딩
용도지역	제2종 일반주거지역
층 · 호수	1층 000호
사용승인일	2016.11.02.
전유면적(m ²)	55.55
거래가액	450,000,000
전유면적 기준단가(원/m ²)	@8,100,810
거래시점	2023.09.22.

(2) 사정보정

가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.

(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 시점수정

(가) 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업입니다.

(나) 대상의 시점수정을 위하여 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률과 한국부동산원이 조사·발표하는 한국부동산원 자본수익률 자료를 검토하였으나, 지가변동률은 토지에 대한 자료로 적용하지 않고, 한국부동산원 자본수익률을 참조하여 아래와 같이 시점수정하였습니다.

(다) 시점수정치

적용기간	자본수익률 (%) (시점수정치)	비 고
경상남도 집합상가 자본수익률 2023.09.22.~2025.04.24.	(-)2.168% (0.97832)	2023년 03분기 : -0.18 2023년 04분기 : -0.23 2024년 01분기 : -0.28 2024년 02분기 : -0.22 2024년 03분기 : -0.34 2024년 04분기 : -0.48 2025년 01분기 : -0.49 2025년 02분기 : -0.49 (2025년 01분기 자료) (1-0.0018*9/92)*(1-0.0023)*(1-0.0028)*(1-0.0022)*(1-0.0034)*(1-0.0048)*(1-0.0049)*(1-0.0049*24/90) = 0.97832

※ 대상물건의 기준시점 자본수익률 미공시로 인해, 가장 최근에 발표된 자본수익률을 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 개별요인(가격형성요인) 비교

◎ 일련번호 1 / 거래사례 2 비교

요 인	세 항 목	비 고	격차율
외부요인	대중교통의 편의성	대상물건은 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 등 외부요인에서 우세합니다.	1.05
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
내부요인	시공업체의 브랜드	대상물건은 건물의 상태 및 경과연수에 따른 노후도 등 내부요인에서 대등합니다.	1.00
	총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	면적구성(대형, 중형, 소형)		
	통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	대상물건과 거래사례는 층별, 향별, 위치별 효용 등 호별요인에서 대등합니다.	1.00
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대상물건은 허용용도 등 행정적 요인에서 우세합니다.	1.05
격차율 계			1.103

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 거래사례비교법에 의한 시산가액

(가) 단가 결정

산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 제요인 비교								
일련 번호	구 분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	중앙빌딩 제1층 제107호	8,100,810	1.000	0.97832	1.103	8,741,478	8,741,000	-

(나) 시산가액 결정

산식 = 면적 × 단가						
일련 번호	구 분	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	결정가액(원)	비고
1	중앙빌딩 제1층 제107호	54.60	8,741,000	477,258,600	477,000,000	-

IV. 감정평가액 결정

대상물건의 제반 입지조건과 유사물건의 거래사례, 방매사례, 평가선례의 가격, 인근지역의 정상적인 가격수준 및 가격동향 등을 종합적으로 고려하여 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액이 적정하다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됩니다.

일련 번호	구 분	전유면적(㎡)	대지지분(㎡)	감정평가액(원)
1	중앙빌딩 제1층 제107호	54.60	17.2179	477,000,000

구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
- (5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

대상물건은 경상남도 창원시 마산합포구 현동 소재 "현동초등학교" 북서측에 위치하며 주위는 상업용 부동산이 밀집되어 있는 상업지역 입니다.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량 진출입 가능하며, 대중교통사정은 보통 입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지하2층 지상6층 건물 내 1층 107호로서,
외 벽 : 석재 및 복합판넬 붙임 마감.
내 벽 : 몰탈위 페인팅 등.
창 호 : 스텐인리스 새시 창호입니다.

(4) 이용상태

공부상 제1종근린생활시설(소매점)이나, 현황 공실상태 입니다.

(5) 설비내역

공용시설로서, 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 화재탐지설비, 옥내소화전설비, 스프링클러 설비 등이 되어 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접토지와 등고평탄한 장방형 토지로서, 상업용 건부지로 이용 중입니다.

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(7) 인접 도로상태등

북동측으로 왕복 6차선 및 북서측으로 왕복 4차선 포장도로와 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 지구단위계획구역, 광로3류(폭 40m~50m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합) 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 국민임대주택단지예정지구<국민임대주택건설등에관한특별조치법>.

(9) 공부와의 차이

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

광역위치도



소재지	경상남도 창원시 마산합포구 현동 371 중앙빌딩 1층 107호
-----	------------------------------------



위치도



소재지	경상남도 창원시 마산합포구 현동 371 중앙빌딩 1층 107호
-----	------------------------------------

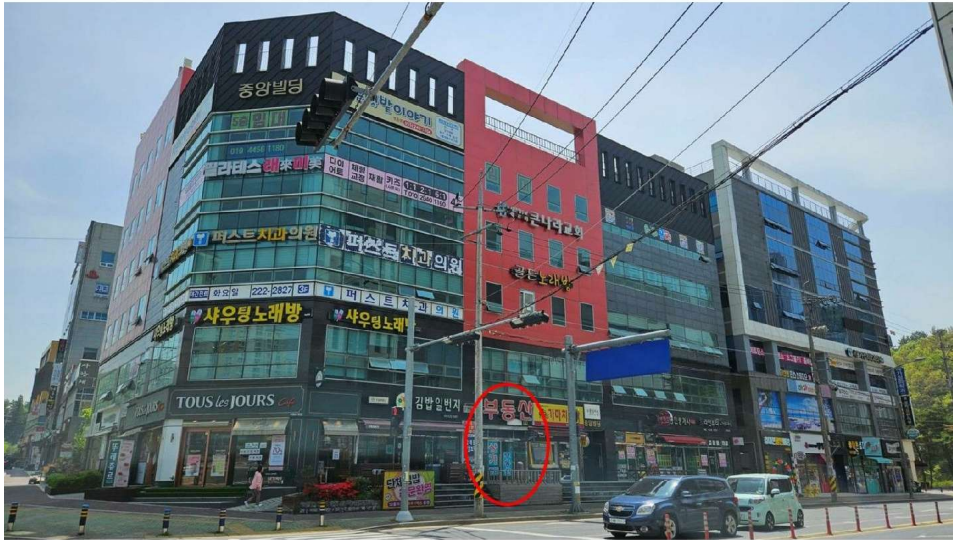


건물개황도



경상남도 창원시 마산합포구 현동 371
중앙빌딩 제1층 제107호

사진용지



중양빌딩 북측→남측 전경

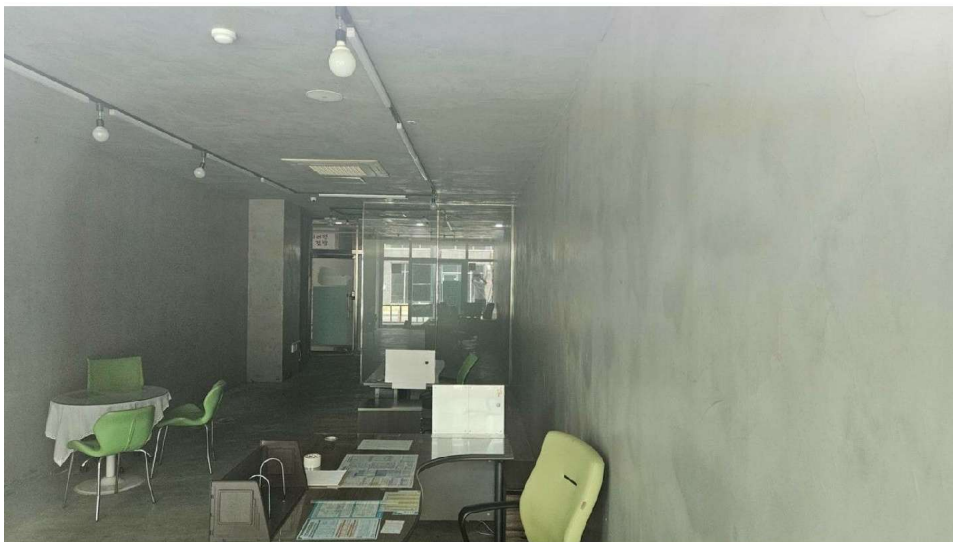


중양빌딩 1층 107호 외부전경

사 진 용 지



중앙빌딩 1층 107호 복도측 전경



중앙빌딩 1층 107호 내부전경